

Nota beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan buitengebied, wijziging Wegelaar 9



Terinzagelegging

Het ontwerpwijzigingsplan 'Bestemmingsplan buitengebied, wijziging Wegelaar 9' heeft van 6 december 2018 tot en met 16 januari 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend. In voorliggende nota wordt deze zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de inhoudelijke beoordeling is de volledige brief betrokken.

Zienswijzen

Dhr. Nas, Poelmann Advocaten, namens [REDACTED]

De zienswijze is op 17 januari 2019 bij de gemeente binnengekomen. Volgens het stempel op de envelop is de brief op 15 januari aangetekend verzonden. De zienswijze is dus op tijd ter post bezorgd en ontvankelijk.

1. Reclamant verzoekt om het perceel Wegelaar 7 buiten het plangebied te houden. Als gevolg van het ontwerpwijzigingsplan moeten er nu 3 planregimes worden geraadpleegd. Dit leidt tot onduidelijkheid en verwarring. Er dient niet de indruk te worden gewekt dat nummer 7 en 9 één geheel vormen.

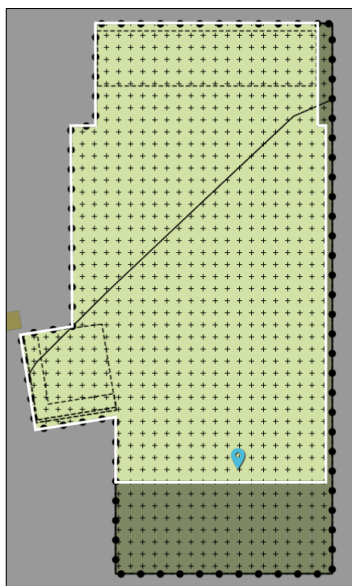
Reactie:

Hoewel de woning Wegelaar 7 al jarenlang in gebruik is als burgerwoning, had deze tot voor kort nog de status van bedrijfswoning behorend bij het agrarisch bedrijf op nummer 9. Planologisch gezien maakte deze dus lange tijd deel uit van het agrarisch bedrijfsperceel. Met de herziening van het bestemmingsplan in 2018 is de woning aangewezen als plattelandswoning. Hiermee is planologisch geregeld dat de woning mag worden bewoond door derden, die geen betrokkenheid hebben bij het agrarische bedrijf waartoe de woning ooit heeft behoord. Het is wat ons betreft voldoende duidelijk dat nummer 7 en 9 niet langer één geheel vormen.

2. Op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Wijchen 2013" is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch- 2 bedrijfswoningen" een maximumaantal van 2 bedrijfswoningen toegestaan. De regeling dient zo te worden aangepast dat wanneer Wegelaar 7 als bedrijfswoning wordt gebruikt twee bedrijfswoningen zijn toegestaan en wanneer Wegelaar 7 als plattelandswoning wordt gebruikt nog slechts één bedrijfswoning is toegestaan.

Reactie

Op onderstaande afbeelding is weergegeven voor welk deel bedoelde aanduiding geldt. Hier zijn dus 2 bedrijfswoningen toegestaan. Hierbij wordt de plattelandswoning ook geteld als bedrijfswoning.



Begrenzing aanduiding Bedrijfswoningen toegestaan

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Buitengebied, Wegelaar 7" is aan artikel 4.2.3 van het bestemmingsplan "Buitengebied Wijchen" lid i toegevoegd:

i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - plattelandswoning" is op de plaats waar thans een woning aanwezig is, tevens een plattelandswoning toegestaan.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt aan dit lid wordt de volgende zinsnede toegevoegd:

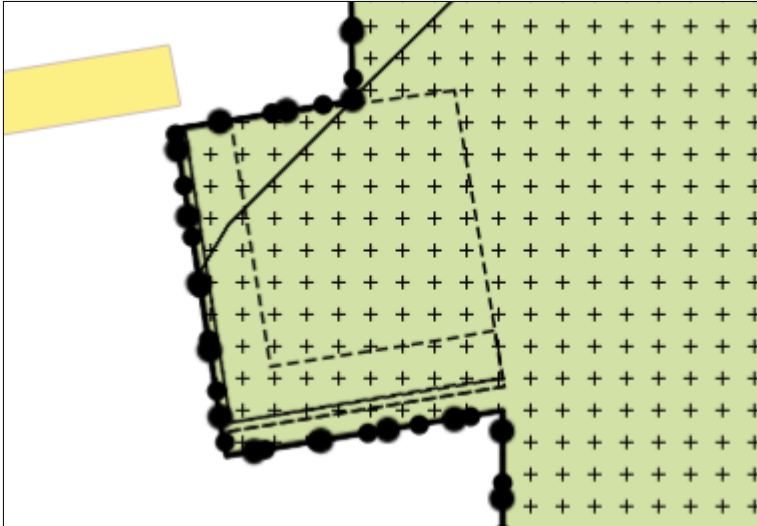
Een plattelandswoning geldt voor het overige in deze bestemming bepaalde ten aanzien van het aantal bedrijfswoningen en de maatvoering, als bedrijfswoning.

3. Niet valt in te zien waarom het bouwvlak behorende bij Wegelaar 7 opnieuw bij het bouwvlak van Wegelaar 9 wordt betrokken, nu het als plattelandswoning een zelfstandig bouwvlak kent dat enkel weer gekoppeld wordt aan Wegelaar 9 indien het gebruik als bedrijfswoning behorende bij Wegelaar 9 zou worden hervat. Het bestemmingsplan Buitengebied kent het systeem van koppeling reeds zodat het in de rede ligt een koppelteken in voormelde zin aan de zelfstandige bouwvlakken toe te kennen.

Reactie:

Het perceel Wegelaar 7 kent geen eigen bouwvlak. Het maakt deel uit van het agrarische bouwvlak dat beide percelen (nummer 7 en 9) omvat. Op de verbeelding zijn wel functieaanduidingen opgenomen ter plaatse van de plattelandswoning, de milieuzone voor chemische gewasbestrijdingsmiddelen en de driftafschermende voorziening.

Uit de verbeelding en de regels blijkt wat ter plaatse is toegestaan en welke voorwaarden er gelden. Wij zien geen reden om de plansystematiek te wijzigen. Voor het overige verwijzen wij naar onze reactie onder punt 1.



Uitsnede verbeelding ter plaatse van Wegelaar 7

4. De landschappelijke inpassing moet gereed zijn "binnen een jaar na het gereed melden van de bouwplannen maar uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig wijzigingsplan". Reclamant vraagt zich af waarom HAJBA v.o.f. meer tijd krijgt dan hemzelf om een inpassingsplan te realiseren.

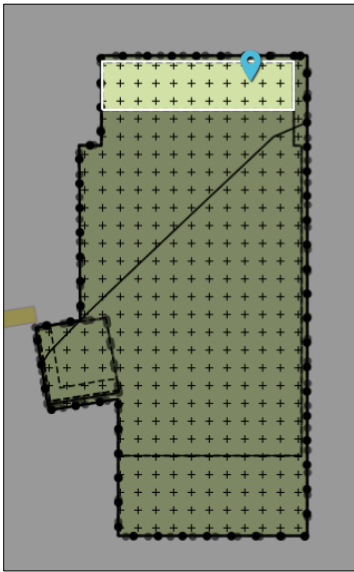
Reactie:

Reclamant maakt de vergelijking met de voorwaardelijke verplichting die in het bestemmingsplan voor Wegelaar 7 is opgenomen. Het gaat in dat plan om een driftreducerende voorziening. Deze voorziening is noodzakelijk om ter plaatse van de plattelandswoning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. De voorwaardelijke verplichting die in het voorliggende wijzigingsplan is opgenomen ziet op een goede landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing. Hoewel dit ook belangrijk is, is dat minder urgent dan het garanderen van een goed woon- en leefklimaat. Wij zijn van mening dat de in de planregels opgenomen termijn voldoende waarborgen biedt voor het uitvoeren van de inpassingsmaatregelen.

5. Het vlak waarop de voorwaardelijke verplichting ziet lijkt niet overeen te stemmen met het vlak waarmee het bouwvlak aan noordelijke zijde wordt uitgebreid. Het is derhalve mogelijk de varkenshouderij uit te breiden met bebouwing zonder dat een landschappelijke inpassing plaatsvindt.

Reactie:

Onderstaande afbeelding geeft de aanduiding weer waar de voorwaardelijke verplichting geldt. Deze aanduiding stemt inderdaad niet helemaal overeen met de uitbreiding van het bouwvlak. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de begrenzing van de aanduiding aangepast.



Aanduiding voorwaardelijke verplichting

6. De naamgeving van de bouwaanduiding "onbebouwd bouwvlak" is misleidend. Toegestaan worden sleufsilos, mestplaten en kuilvoerplaten, alsmede overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Dit terwijl de bestemmingssystematiek voor het buitengebied juist inhoudt dat buiten het bouwvlak geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, hoger dan 2 meter worden toegestaan en sleufsilos aldaar expliciet zijn uitgesloten. Sleufsilos horen in het bouwvlak.

Reactie:

De aanduiding 'onbebouwd bouwvlak' is opgenomen om nieuwe gebouwen uit te sluiten. Binnen deze zone is wel andere bebouwing –in de vorm van bouwwerken, geen gebouw zijnde- toegestaan. Als dat niet de bedoeling zou zijn geweest, had dit gedeelte van het perceel buiten het bouwvlak gehouden kunnen worden. Het is voorstelbaar dat de naamgeving als misleidend wordt ervaren. In de planregels is echter duidelijk bepaald wat de bouw mogelijkheden zijn.

7. Aan de voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied het plan te wijzigen wordt niet voldaan omdat geen inzicht in de noodzaak van deze wijziging wordt gegeven. Die blijkt ook niet uit het bedrijfsplan. Er zou uitbreiding van kuilvoerplaten nodig zijn, maar die zijn ook zonder deze wijziging mogelijk. Van enige inpassing aan de zuidzijde, laat staan een borging van die inpassing aan de zuidzijde, is geen sprake.

Reactie:

De noodzaak voor de uitbreiding van het bouwvlak wordt onderbouwd door de bedrijfskundige onderbouwing, die als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd. Behalve de kuilvoerplaten wordt ook een nieuwe loods gerealiseerd en wordt verharding aangebracht. Dit alles past niet binnen het vigerende bouwvlak, zodat uitbreiding noodzakelijk is.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing is niet alleen de beplanting van belang, maar ook het materiaalgebruik van de bebouwing. Door het gebruik van houten gevelbekleding past de nieuwbouw beter in het landschap dan traditionele stallen. Het zicht op de sleufsilos vanuit de woning van reclamanten wordt weggenomen door de boomgaard. Omdat de sleufsilos verder niet vanaf de openbare weg zichtbaar zijn, is daar geen beplanting gevraagd.

8. Consequentie van de verplaatsing van de huidige opslag van materieel en machines naar de noordzijde is dat een deel van het bouwvlak vrijkomt. Indien op die plaats uitbreiding van het bedrijf gaat plaatsvinden waardoor het aantal dieren toeneemt, zal mogelijk niet aan de normen kunnen worden voldaan. Jacobs acht het niet logisch en daarmee onjuist om een aanzienlijke uitbreiding van het bouwvlak toe te staan, zonder dat duidelijk is wat met de vrijkomende ruimte binnen het bestaande bouwvlak gebeurt. In dit geval is een uitgebreide toets nodig omdat ook bebouwing wordt toegestaan buiten het bouwvlak, met name sleufsilos en bouwwerken geen gebouw zijnde tot een hoogte van 3 meter. Op deze wijze worden de ruimtelijke gevolgen van het plan niet integraal overzien. Belangrijker nog is dat op deze wijze in verruiming van het bouwvlak wordt voorzien terwijl niet aan de voorwaarden daarvoor (de voorwaarden behorende bij de bevoegdheid tot wijziging tbv vormverandering of vergroting opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied) wordt voldaan, althans toetsing niet mogelijk is.

Reactie

Op dit moment worden de tractoren en andere landbouwvoertuigen van de landbouwtak van het bedrijf nog gestald in de potstal, waar ook rundvee staat. Wegens ruimtegebrek staan ook machines buiten gestald. Daarom is een nieuwe opslagloods noodzakelijk. Omdat hiervoor binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte is, wordt het bouwvlak aan de noordzijde uitgebreid. De vrijgekomen ruimte in de bestaande potstal wordt gebruikt voor het doel waarvoor deze oorspronkelijk is opgericht: stalruimte voor het vee. Er wordt geen bebouwing geamoveerd, dus van vrijkomende ruimte in het bouwvlak is geen sprake.



Situatie, bestaande potstal aangeduid met (p), de uitbreiding van het bouwvlak is indicatief aangeduid.

Voor het overige zijn de ruimtelijke gevolgen van de uitbreiding voldoende duidelijk. In paragraaf 3.4.2. van de plantoelichting wordt ingegaan op de voorwaarden die zijn verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid. Aangetoond is dat het plan voldoet aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het plan aangepast op de volgende onderdelen aangepast:

Verbeelding

1. Het vlak waarop de voorwaardelijke verplichting ziet stemt niet helemaal overeen met de uitbreiding van het bouwvlak. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de begrenzing van de aanduiding aangepast.

Planregels

Aan artikel 4.2.3 lid i van het bestemmingsplan "Buitengebied Wijchen" wordt de volgende zinsnede toegevoegd (cursief):

- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - plattelandswoning" is op de plaats waar thans een woning aanwezig is, tevens een plattelandswoning toegestaan. *Een plattelandswoning geldt voor het overige in deze bestemming bepaalde ten aanzien van het aantal bedrijfswoningen en de maatvoering, als bedrijfswoning.*

Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassingen.